

Møllemosen 103, 2760 Måløv

Ejd. type	**Villa**	Bolig m²	**171**
Kontant	**9.795.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**4.843**	Grund m²	**700**
Byggeår	**1981**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **23426018**

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum / Tlf. +45 44973921 / www.realmaeglerne.dk/smoerum

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Salgsopstilling

*Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.*

Adresse: Møllemosen 103, 2760 Måløv
Kontantpris: kr. 9.795.000

Sagsnr.: 23426018
Ejerudgift/md.: kr. 4.843

Dato: 04.11.2026



Ekstraordinær villa med kompromisløse materialevalg og arkitektoniske detaljer

Ejendommen tilbyder:

- Specialdesignet snedkerkøkken fra Copenhagen Project i massiv eg
- Gennemført materialevalg i hele boligen
- Naturskiffertag fra 2016
- Eksklusivt badeværelse fra Copenhagen Project og Hangar 5
- Stilfuldt bryggers
- Lækre udendørsarealer

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Dannie Riise

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Møllemosen 103, 2760 Måløv
Kontantpris: kr. 9.795.000

Sagsnr.: 23426018
Ejerudgift/md.: kr. 4.843

Dato: 04.11.2026

På en rolig og attraktiv villavej finder I denne helt særlige villa på 171 m2 fra 1981, hvor hver eneste detalje er gennemtænkt, og hvor der er investeret i materialer og løsninger langt ud over det sædvanlige. Her mødes klassisk håndværk, moderne design og eksklusive materialer i en bolig, der fremstår både stilfuld og unik.

Boligens naturlige samlingspunkt er det imponerende køkken, hvor et specialdesignet snedkerkøkken fra Copenhagen Projects i massiv eg danner rammen. Her er tænkt ned til mindste detalje med gennemgående årer i træet, elegante svalehalesamlinger i kogeøen samt eksklusive løsninger som, Bora Professionel kogeplade, Gaggenau ovn, Quooker og Insinkerator køkkenkværn. Resultatet er et køkken, der både er funktionelt, æstetisk, og som i høj grad fungerer som hjemmets hjerte.

Fra køkkenet åbner boligen sig op mod den smukke spisestue, hvor der er plads til både hverdag og gæster, og som fører videre ned i opholdsstuen. En markant stålvæg designet af BrandsCPH skaber karakter og arkitektonisk kant, mens den helt særlige vintage vindeltrappe, oprindeligt en brandtrappe fra Politikkens Hus, tilfører boligen et unikt og historisk element.

Boligen rummer tre gode værelser, hvor de 2 har hems, to opholdsstuer og et gennemført badeværelse udført i samarbejde mellem Copenhagen Projects og Hangar 5. Her er valgt kompromisløse kvalitetsprodukter som Dornbrach armaturer, Geberit Mera Comfort douchetoilet og Vola håndklædetørrer, der tilsammen skaber et badeværelse på et niveau, man sjældent ser i private hjem. Også bryggerset er udført i samme høje standard med massiv egetræsbordplade, messingvask, TONI armatur og eksklusive Buster + Punch greb, som ligeledes går igen i boligens dørhåndtag og bidrager til den gennemførte røde tråd i indretningen.

Tekniske installationer er naturligvis også opgraderet med blandt andet BWT blødgøringsanlæg samt filter til centralvarmen, hvilket bidrager til både komfort og driftsikkerhed.

Udendørs fortsætter den høje kvalitet. Indkørsel og ankomstområde er udført i Bordur-fliser, mens haven er indrammet af elegante stålkanter omkring græsplæne og bede. Herudover finder I en carport i ceder træ, med tilhørende redskabsrum samt et isoleret og opvarmet skur, der giver ekstra anvendelsesmuligheder. Haven suppleres af en stor, lækker terrasse med en elektrisk Gundsø-markise, som skaber perfekte rammer for både solrige dage og lange sommeraftener. Fra boligen er der en unik udsigt til Møllemosen og Flyvestation Værløse.

Denne bolig er kort sagt noget helt særligt, et hjem hvor design, håndværk og materialer går op i en højere enhed, og hvor hver detalje vidner om en ejer, der ikke har gået på kompromis.

Møllemosen er et roligt og attraktivt villaområde i Måløv, hvor man bor tæt på både natur og hverdagens faciliteter. Fra ejendommen er der kort afstand til skole, daginstitutioner og indkøb. Området byder samtidig på gode stisystemer og grønne områder, der indyder til både gåture og friluftsliv. Her får man en tryg og familievenlig beliggenhed med nem adgang til det meste.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Møllemosen 103, 2760 Måløv
Kontantpris: kr. 9.795.000

Sagsnr.: 23426018
Ejerudgift/md.: kr. 4.843

Dato: 04.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Møllemosen 103, 2760 Måløv
Kontantpris: kr. 9.795.000

Sagsnr.: 23426018
Ejerudgift/md.: kr. 4.843

Dato: 04.11.2026













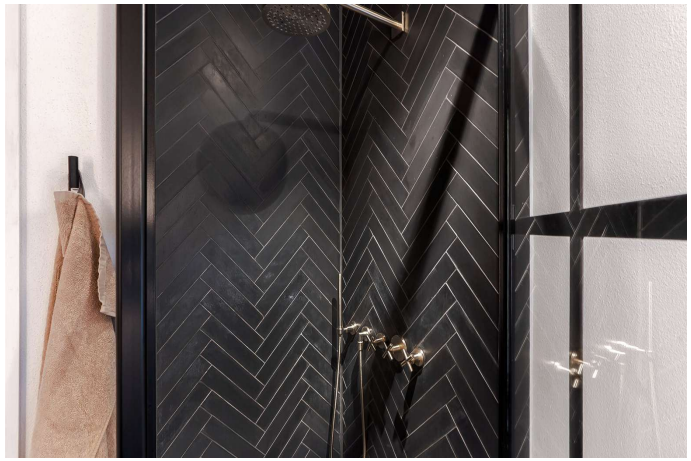
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Møllemosen 103, 2760 Måløv
Kontantpris: kr. 9.795.000

Sagsnr.: 23426018
Ejerudgift/md.: kr. 4.843

Dato: 04.11.2026







Terrasse







Terrasse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Møllemosen 103, 2760 Måløv
Kontantpris: kr. 9.795.000

Sagsnr.: 23426018
Ejerudgift/md.: kr. 4.843

Dato: 04.11.2026













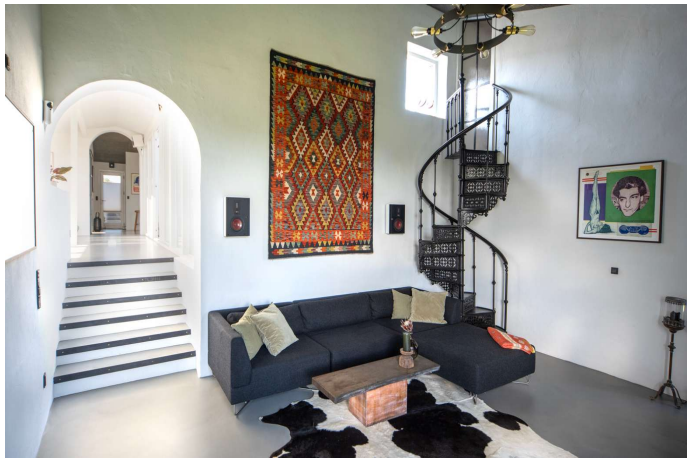
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Møllemosen 103, 2760 Måløv
Kontantpris: kr. 9.795.000

Sagsnr.: 23426018
Ejerudgift/md.: kr. 4.843

Dato: 04.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

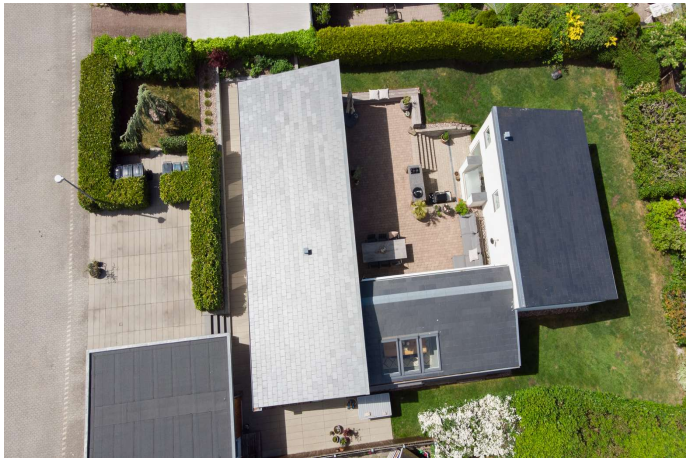
RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Møllemosen 103, 2760 Måløv
Kontantpris: kr. 9.795.000

Sagsnr.: 23426018
Ejerudgift/md.: kr. 4.843

Dato: 04.11.2026






Carport

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

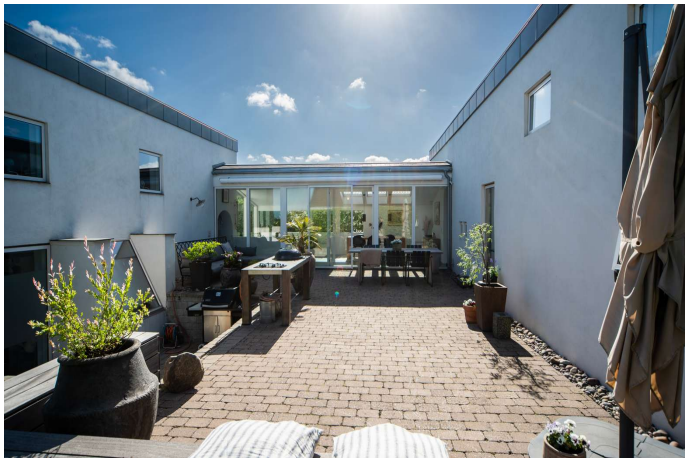
RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Møllemosen 103, 2760 Måløv
Kontantpris: kr. 9.795.000

Sagsnr.: 23426018
Ejerudgift/md.: kr. 4.843

Dato: 04.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

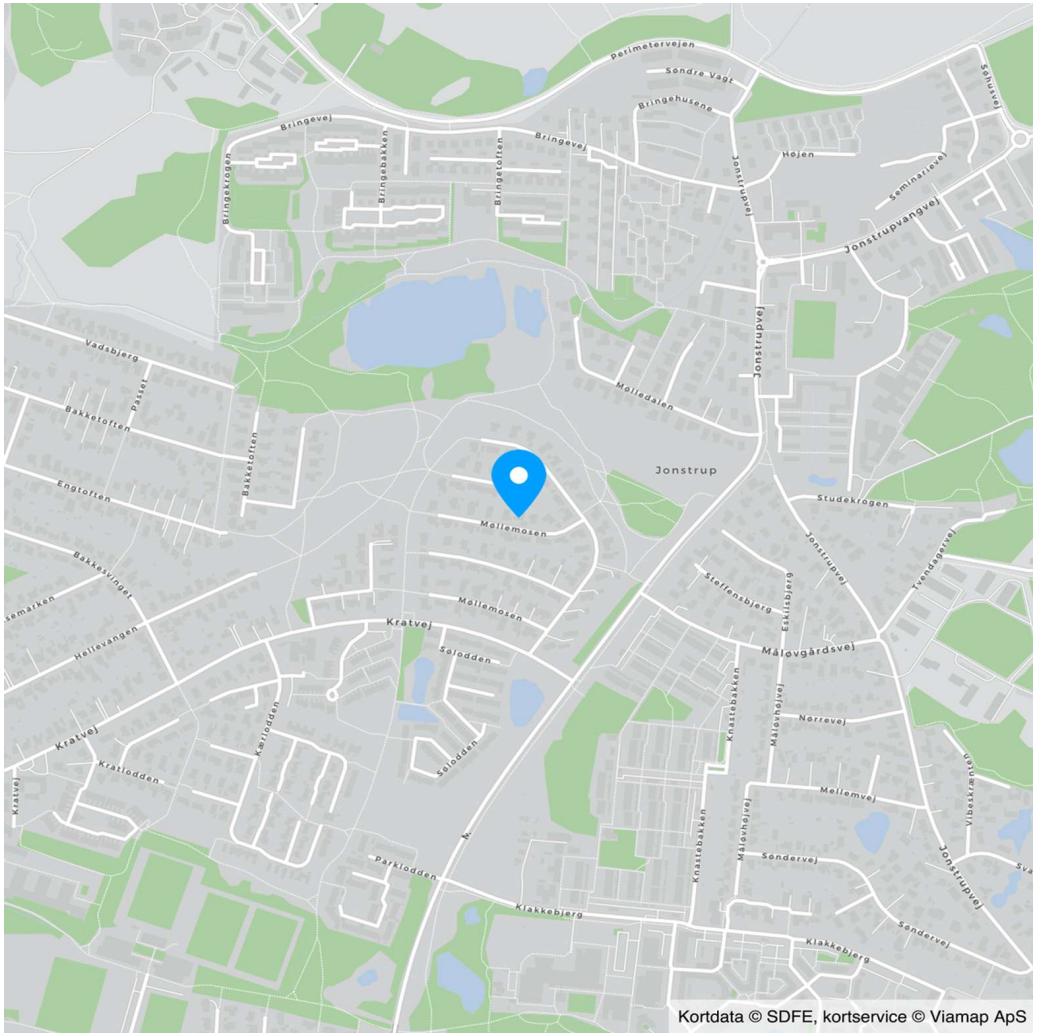
RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Møllemosen 103, 2760 Måløv
Kontantpris: kr. 9.795.000

Sagsnr.: 23426018
Ejerudgift/md.: kr. 4.843

Dato: 04.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Møllemosen 103, 2760 Måløv
Kontantpris: kr. 9.795.000

Sagsnr.: 23426018
Ejerudgift/md.: kr. 4.843

Dato: 04.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	
Kommune:	Ballerup
Matr.nr.:	5hv Måløv By, Måløv
BFE-nr.:	2140944
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	5.613.000
Grundværdi:	3.541.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.490.400
Grundlag for grundskyld:	2.832.800

Arealer**

Grundareal:	700 m^2
Boligareal i alt:	171 m^2
Øvrige arealer:	
Carport:	35 m^2

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 22.12.1964 - Dok om luftfartshindringer mv

Planer
Kommuneplan 1.B2 - Haveboligområde ved Møllemosen
Lokalplan 9 - Nyt Boligområde ved Møllemosen I Måløv

Tilbehør:
Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Emhætte (Bora Professionel, 2021), Induktions kogeplade (Bora Professionel, 2021), Ovn (Gaggenau, 2021), Køle/fryseskab (Siemens, 2021), Opvaskemaskine (Miele, 2021), Vaskemaskine (Miele, 2021), Tørretumbler (Miele, 2021), Vinkøleskab (Vestfrost, 2015), Skabe i walk-in + mellemgang ved walk-in medfølger i handlen, El ladestander (Clever, Skal aftales nærmere), Hårde hvidevare og tilbehør som ikke medfølger:, 2 stk. vinkøleskabe i skur

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Møllemosen 103, 2760 Måløv
Kontantpris: kr. 9.795.000

Sagsnr.: 23426018
Ejerudgift/md.: kr. 4.843

Dato: 04.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 19.000 Forbrug: 1.795 m3
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:
Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatnings-grundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uved-kommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Møllemosen 103, 2760 Måløv
Kontantpris: kr. 9.795.000

Sagsnr.: 23426018
Ejerudgift/md.: kr. 4.843

Dato: 04.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	22.901
Grundskyld	kr.	23.512
Renovation	kr.	4.919
Grundejerforening	kr.	150
Rottebekæmpelse	kr.	273
Husforsikring	kr.	6.365
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	58.120

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	9.795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	60.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.934
I alt	kr.	9.866.584

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:
Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:
Udbetaling: 490.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 57.353 md. / 688.235 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 45.229 md. / 542.752 år v/26,25 %
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen
Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:
Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.
Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.04.2026 - 30.09.2026

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Møllemosen 103, 2760 Måløv Kontantpris: kr. 9.795.000	Sagsnr.: 23426018 Ejerudgift/md.: kr. 4.843	Dato: 04.11.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion: I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 2: hovedstol kr. 3.739.000 Nr. 3: hovedstol kr. 581.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Møllemosen - Daniel Fairchild Haaland
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Guldkøber®

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.



Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning.
Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce

Mød holdet bag dit boligsalg

Hos RealMæglerne Viggo Axelsen i Smørum & Ølstykke, møder du et dynamisk og erfarent team med mange års erfaring i ejendomshandler, så vi ved, hvad vi taler om.

Vi har erfaring med salg af stort set alle typer ejendomme, herunder rækkehuse, parcelhuse, andelsboliger, fritidshuse, ejerlejligheder, hobbylandbrug, blandet bolig- og erhvervsejendomme og projektsalg.

Vi prioriterer et nært og personligt samarbejde med vores kunder og lægger stor vægt på fuld tilfredshed før, under og efter en bolighandel - Således kan vi bevare et nært og personligt samarbejde med kunderne. Tænk over det når du vælger ejendomsmægler eller køber fast ejendom.